

Exposé

Einfamilienhaus in Jagel

Niedrig-Energie-Haus 185m², 7 Zi, auf 1397m² in 24878 Jagel



Objekt-Nr. OM-358654

Einfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Mattes
Mobil: 0172 4502249

Dorfstraße 7
24878 Jagel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.397,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	185,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser frisch saniertes EFH (2021). Es steht auf einem wunderschönen Grundstück von 1.397m², ist eingewachsen und von außen nicht einsehbar. Baujahr 1968/1997.

Die Ausstattung mit Echtholz-Parkett, großformatigen Fliesen aus Italien sowie neuen Bädern und Küche ist hochwertig.

Durch neue Technik, wie PV Anlage, Solarthermie, Pellet-Zentralheizung haben wir extrem geringe Energiekosten und so gut wie keine Stromkosten. Eine Wallbox für E-Autos ist vorhanden.

Parkplätze, eine Garage, ein Doppelcarport (neu), Werkstatt und weitere Nebenräume, geeignet für z.B. Wellnes/Sauna oder vielleicht eine Einliegerwohnung, sind vorhanden.

Selbst im 1. OG könnte man, durch die vorhandenen Eingänge, eine Einliegerwohnung schaffen. Anschlüsse sind vorhanden.

Der vorhandene Brunnen, die eigene Stromversorgung durch 10 kW Batteriespeicher und die Unabhängigkeit durch das Heizen mit Pellets und Holz machen das Haus weitestgehend autark.

Auf den großen Hochbeeten kann Gemüse geerntet werden, die durch eine Bewässerungsanlage feucht gehalten werden. Unter einem Hochbeet befinden sich 3.000 Liter Wassertanks, neben der bestehenden Zisterne mit 5.000 Litern sowie zusätzlichem Brunnen.

Warum wir so ein schönes Haus verkaufen wollen?

Wir wollen uns verkleinern und zeitweise im Ausland leben.

Fordern Sie gern ein ausführliches Exposé an.

Betreten des Grundstücks bitte nur nach Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Besichtigungen sind, nach vorheriger Absprache, im Video-Call möglich.

Das Haus wird ohne Makler verkauft. Von Makleranfragen bitte ich abzusehen.

Ausstattung

Die Ausstattung insgesamt ist neu und hochwertig. Ein Hybridofen sorgt im Wohnzimmer für Wärme durch Pellets oder Holz (fernsteuerbar durch App) und beheizt zusätzlich den Wintergarten.

Die Nebenkosten sind durch den Haupt-Energieträger Pellets und durch die vorhandenen PV Anlagen extrem gering. Die Stromkosten sind durch die Einspeisevergütung auf ca.

0 €

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Jagel ist eine von 8 Mitgliedsgemeinden des Amtes Haddeby und liegt sehr verkehrsgünstig südlich der Kreisstadt Schleswig an der B77 Richtung Rendsburg. Zur dänischen Grenze sind es ca. 40 km, zur Nord- und Ostsee jeweils 30 bis 40 km, nach Hamburg rund 120 km.

Die Schlei-Region ist als Erholungs- und Urlaubsgebiet in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Im nahe gelegenen Selker Noor gibt es einen großen Badesee, in Schleswig das Marienbad mit Restaurant und das Luisenbad in Schleswig mit einer Badeanstalt.

Von Jagel aus sind schöne Wanderwege vorhanden. Ein großer Wasserski- und Wakeboard-Park sind fußläufig zu erreichen.

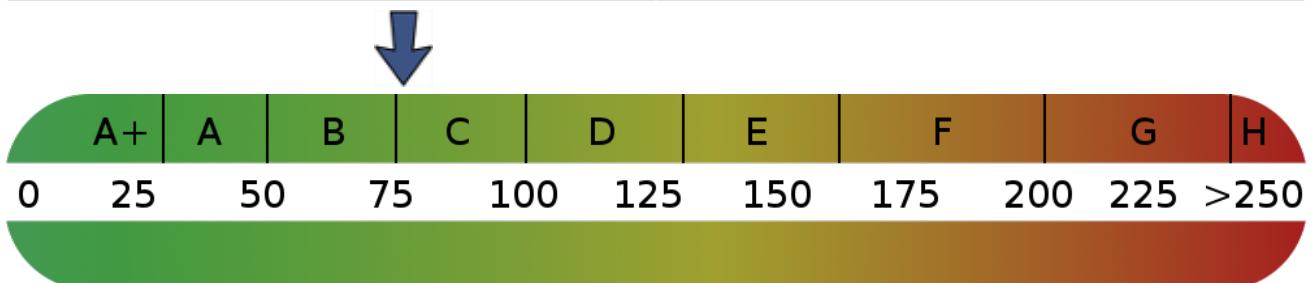
Zudem hat Jagel ein hervorragendes Italienisches Restaurant.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

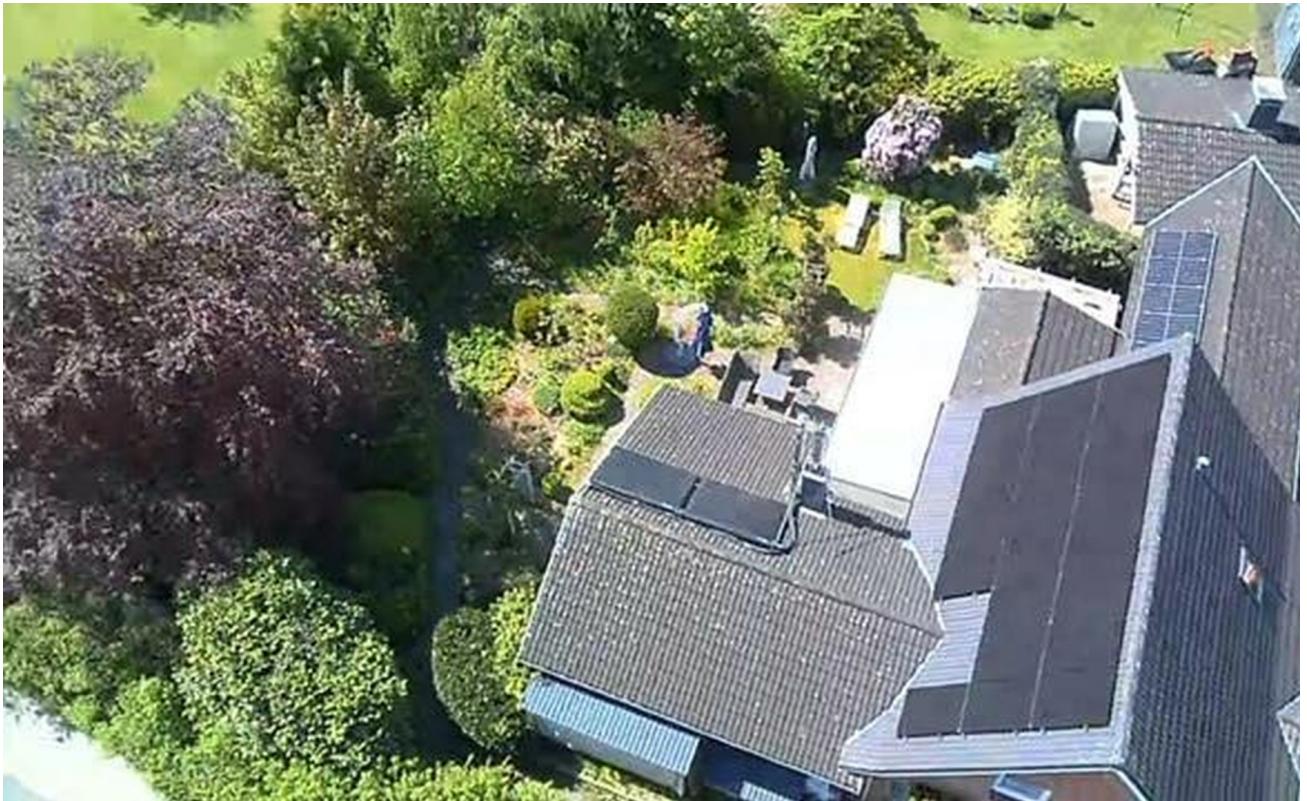


Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Südseite mit PV-Anlage



Blick auf den Wohnzimmer-Anbau

Exposé - Galerie



Blick auf Küche mit Hochbeeten



helles Wohnzimmer mit Terrasse



überdachte Terrasse an Küche

Exposé - Galerie



Terrasse am Wintergarten



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Kochinsel



Küche mit Tresen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Hybridofen im Wohnzimmer



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafz. mit Blick auf Ankleid

Exposé - Galerie



SZ mit Zugang zum Wohnzimmer



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad im EG



Walk-In-Dusche

Exposé - Galerie



Bad



Wanne

Exposé - Galerie



1. OG Büro



1. OG Zimmer 1

Exposé - Galerie

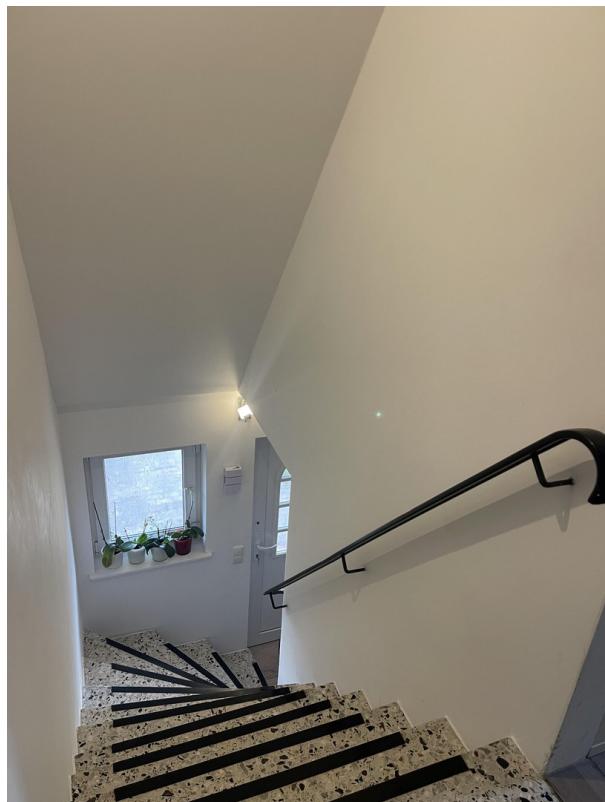


1. OG Zimmer 2



1. OG vorber. zur Küche

Exposé - Galerie



Treppe zum 1. OG



1. OG Bad

Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG Dusche

Exposé - Galerie



trockener Boden gedämmmt



saniertes Teilkeller

Exposé - Galerie



Neue Elektroinstallation

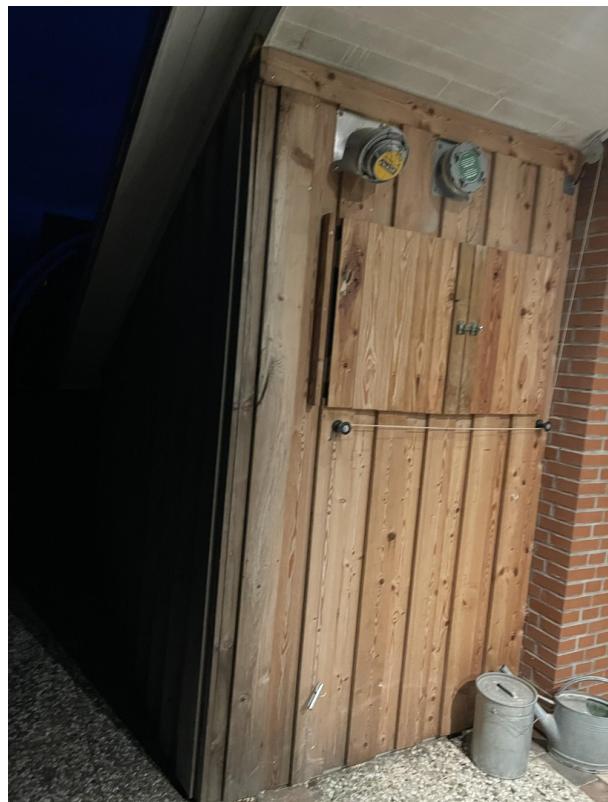


Batteriespeicher PV 10 KW

Exposé - Galerie



Pelletzentralheizung



Pelletbunker



PV Anlage 10 KW

Exposé - Galerie



Ladestation E-Auto



Solarthermieanlage

Exposé - Galerie



Zaunanlage_Doppelcarport

Exposé - Grundrisse

Baumaßnahme: Wohnhaus
Bauherr: Michael Mattes
Dorfstr. 7, 24878 Jagel
Bauort: Dorfstr. 7, 24878 Jagel

Wohn- und Nutzflächenberechnung Wohnhaus Erdgeschoß

Räume	Berechnungsansätze	Wohn u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn u. Schlafräume m²	Küchen m²	Neben- räume m²	Gewerbl. bzw. Wirtsch. R. m²
Eingang	gem. CAD-Programm				2,23	
Flur	gem. CAD-Programm				8,22	
Bad	gem. CAD-Programm				8,88	
Ankleide	gem. CAD-Programm				9,07	
Schlafen	gem. CAD-Programm	1	12,44			
Essen	gem. CAD-Programm	1	20,26			
Küche	gem. CAD-Programm	1		23,27		
Wohnwintergarten	gem. CAD-Programm	1	17,43			
Wohnzimmer	gem. CAD-Programm	1	28,08			
Heizung	gem. CAD-Programm				6,77	
Pelletlager	gem. CAD-Programm				3,97	
		5	78,21	23,27	39,14	0

Erdgeschoss Gesamt 140,62 m²

Exposé - Grundrisse

Wohn- und Nutzflächenberechnung Wohnhaus Dachgeschoss

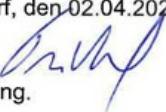
Räume	Berechnungsansätze	Wohn u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn u. Schlafräume m²	Küchen m²	Neben- räume m²	Gewerbl. bzw. Wirtsch. R. m²
Zimmer	gem. CAD-Programm	1	10,38			
Flur	gem. CAD-Programm				2,92	
Bad	gem. CAD-Programm				3,11	
Küche	gem. CAD-Programm	1		4,61		
Schlafen	gem. CAD-Programm	1	10,23			
Wohnen	gem. CAD-Programm	1	13,33			
		4	33,94	4,61	6,03	0

Dachgeschoss Gesamt 44,58 m²

Wohnhaus Gesamt 185,20 m²

Nortorf, den 02.04.2025

Dipl.-Ing.


**Architekturbüro
Rüdiger Treichel**
Wolliner Str. 11c
24589 Nortorf
Tel. 04392/840660, Fax 840662

Seite 2 von 2

Wohn/Nutzflächen 1. OG

Exposé - Grundrisse

Baumaßnahme: Wohnhaus
Bauherr: Michael Mattes
Dorfstr. 7, 24878 Jagel
Bauort: Dorfstr. 7, 24878 Jagel

Rauminhaltsberechnung

Haupthaus KG	$[(4,11 \times 5,55) + (2,86 \times 0,30)] \times$ $(0,15 + 2,10 - 0,15)$	49,70 cbm
Haupthaus EG	$[(9,735 \times 8,11) + (2,86 \times 0,30)] \times$ $(0,15 + 2,63)$	221,87 cbm
Haupthaus DG	$(9,735 \times 8,11) \times 5,20/2$	205,27 cbm
Haupthaus gesamt		476,84 cbm

Anbauten	Höhen Sohle 0,15 m, Höhe Dachkonstruktion 0,30m Mittlere Lichte Höhe Küche 2,80m Mittlere Lichte Höhe Wintergarten 2,40m Wandhöhe Wohnzimmer 2,48 m Firsthöhe Wohnzimmer 3,75 m Wndhöhe Pellit/Heizung 2,48 m und 1,50m	
Küche	Grundfläche gem CAD 25,31 qm $25,31 \times (0,15 + 2,80 + 0,30)$	82,26 cbm
Wintergarten bis AW Heizung	Grundfläche gem CAD 12,38 qm $12,38 \times (0,15 + 2,40 + 0,30)$	33,30 cbm
Wohnzimmer, Teilbereich Wintergarten	Grundfläche gem CAD 38,08 qm $38,08 \times (0,15 + 2,48 + 0,30)$ $38,08 \times (3,75 - 2,48) / 2 + 0,30$	111,49 cbm 35,60 cbm
Heizung/Pellit	Grundfläche gem CAD 16,48 qm $16,48 \times [(2,48 + 1,50)/2] + 0,15 + 0,30$	35,60 cbm
Anbauten gesamt		262,65 cbm
Rauminhalt gesamt		
Haupthaus gesamt		476,84 cbm
Anbauten gesamt		262,65 cbm
Rauminhalt gesamt		739,49 cbm

Nortorf, den 07.04.2025

Dipl.-Ing.

Architekturbüro

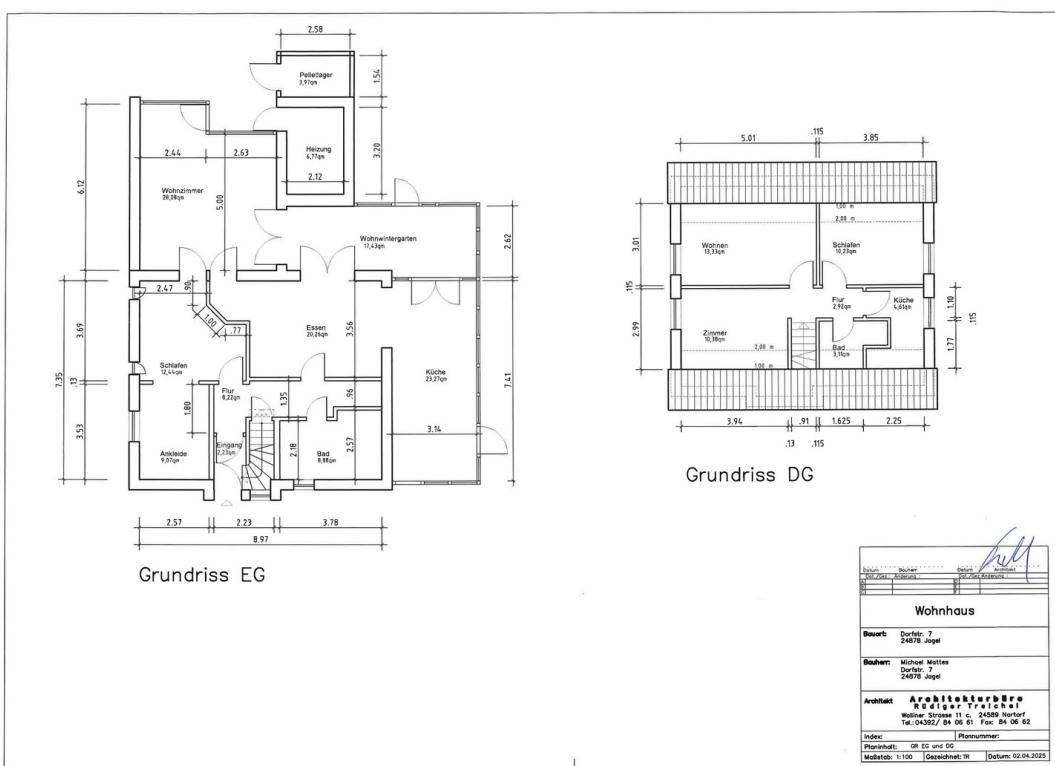
Rüdiger Treichel

Wolliner Str. 11c
24589 Nortorf
Tel. 04392/840660, Fax 840662

Seite 1 von 1

Berechnung umbauter Raum

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG und 1. OG